



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Q.1, TP.HCM - ĐT : 028.38.228.313

Website: C21.com.vn - MST : 0300978657

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **QUÝ 4 NĂM 2023**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>202.796.856.066</b>	<b>127.235.470.637</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>49.615.372.703</b>	<b>25.990.804.590</b>
1. Tiền	111		29.586.453.985	15.490.804.590
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.028.918.718	10.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>26.511.628.219</b>	<b>8.070.592.037</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	26.511.628.219	8.070.592.037
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>125.214.758.065</b>	<b>91.697.809.797</b>
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	131	4.3	880.228.360	1.289.698.995
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	118.287.304.182	84.328.767.869
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	4.6	11.725.334.798	10.817.452.208
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	4.7	(5.678.109.275)	(4.738.109.275)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.8</b>	<b>503.015.651</b>	<b>719.088.346</b>
1. Hàng tồn kho	141		503.015.651	719.088.346
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>952.081.428</b>	<b>757.175.867</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	228.983.092	79.183.630
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.18	720.689.968	675.547.668
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.18	2.408.368	2.444.569
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>644.273.066.002</b>	<b>671.683.014.731</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>140.766.263.710</b>	<b>195.396.090.475</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.3	36.166.093.916	36.166.093.916
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	4.374.739.720	4.374.739.720
6. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	102.955.430.074	156.025.256.839
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	4.7	(2.730.000.000)	(1.170.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>51.372.227.476</b>	<b>56.501.181.966</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	40.803.495.092	45.265.494.478
Nguyên giá	222		183.474.835.330	179.455.621.653
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(142.671.340.238)	(134.190.127.175)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.11	10.568.732.384	11.235.687.488
Nguyên giá	228		19.815.778.679	19.815.778.679
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(9.247.046.295)	(8.580.091.191)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.12	<b>5.292.517.076</b>	<b>5.748.799.249</b>
Nguyên giá	231		38.102.379.801	38.102.379.801
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32.809.862.725)	(32.353.580.552)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>145.411.921.936</b>	<b>146.754.424.852</b>
1. Chi phí SX, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.13	142.958.573.566	141.987.019.614
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.14	2.453.348.370	4.767.405.238
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>282.630.162.754</b>	<b>251.803.684.061</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		267.540.789.056	235.960.225.567
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27.377.500.000	27.377.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(12.288.126.302)	(11.534.041.506)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.799.973.050</b>	<b>15.478.834.128</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	12.869.411.387	12.380.988.101
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.15	5.930.561.663	3.097.846.027
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
6. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>847.069.922.068</b>	<b>798.918.485.368</b>

3.091  
CỔ  
CỔ  
THI  
1 TP



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>198.244.930.395</b>	<b>168.577.161.864</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>120.102.433.377</b>	<b>111.887.729.032</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4.16	6.025.185.726	5.545.016.208
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	4.349.851.218	139.824.589
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	4.18	4.151.399.843	1.164.970.207
4. Phải trả người lao động	314		1.980.607.523	2.009.691.269
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.19	37.812.516.337	37.329.504.616
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		174.364.060	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	57.765.808.358	58.426.936.948
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.21	749.999.988	749.999.988
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	4.22	7.092.700.324	6.521.785.207
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>78.142.497.018</b>	<b>56.689.432.832</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		14.163.578.182	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	63.978.918.836	56.424.432.832
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	265.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>648.824.991.673</b>	<b>630.341.323.504</b>

097  
NG  
PH,  
KỶ  
10



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>I.Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.23</b>	<b>648.824.991.673</b>	<b>630.341.323.504</b>
1.Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		193.363.710.000	193.363.710.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.Thặng dư vốn cổ phần	412		155.800.315.462	155.800.315.462
3.Quyền chọn đổi trái phiếu	413		-	-
4.Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.470.000.000	32.470.000.000
5.Cổ phiếu quỹ (*)	415		(25.666.224.588)	(25.666.224.588)
6.Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.Quỹ đầu tư phát triển	418		34.970.361.447	34.970.361.447
9.Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.Lợi nhuận chưa phân phối	421		256.398.716.620	240.802.838.170
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		246.641.672.467	239.544.046.347
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.757.044.153	1.258.791.823
12.Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13.Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.488.112.732	(1.399.676.987)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.Nguồn kinh phí	431		-	-
2.Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>847.069.922.068</b>	<b>798.918.485.368</b>

Thanh Vy

**NGUYỄN THANH VY**

Người Lập/Kế toán



**ĐỖ THỊ KIM OANH**

Tổng Giám Đốc

TP HCM, ngày 30 Tháng 01 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

	Mã số	TM	QUÝ 4/2023	QUÝ 4/2022	Lũy kế 12 tháng năm 2023	Lũy kế 12 tháng năm 2022
Đơn vị tính: đồng						
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		18.542.324.930	14.931.791.673	75.232.451.568	67.723.606.048
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	124.485.725	-
3. Doanh thu thuần	10	5.1	18.542.324.930	14.931.791.673	75.107.965.843	67.723.606.048
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	7.670.205.628	6.991.025.332	30.816.457.401	30.861.809.534
5. Lợi nhuận gộp	20		10.872.119.302	7.940.766.341	44.291.508.442	36.861.796.514
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	432.154.062	307.572.860	16.360.965.850	7.200.582.363
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.346.558.450	2.668.770.818	9.492.510.686	8.643.637.204
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	104.700.000
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(10.826.318.706)	(6.246.135.617)	(9.808.936.511)	(6.222.035.298)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.276.335.517	1.196.117.050	5.185.145.451	5.402.765.024
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5.539.199.778	6.994.173.173	20.058.681.640	21.646.757.712
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		(8.684.139.087)	(8.856.857.457)	16.107.200.004	2.147.183.639
12. Thu nhập khác	31		1.200.000	334.805.708	659.929.416	1.020.971.557
13. Chi phí khác	32		142.317.367	57.590.768	386.445.918	229.383.148
14. Lợi nhuận khác	40	5.7	(141.117.367)	277.214.940	273.483.498	791.588.409
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(8.825.256.454)	(8.579.642.517)	16.380.683.502	2.938.772.048
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	(3.860.137.147)	(1.178.096.155)	5.130.435.983	1.286.575.296
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	53.008.821	(2.832.715.636)	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(4.965.119.307)	(7.454.555.183)	14.082.963.155	1.652.196.752
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61		202.039.835	(309.417.101)	2.887.789.719	156.926.252
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62		(5.167.159.142)	(7.145.138.082)	11.195.173.436	1.495.270.500
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			18.138.647	18.138.647	18.138.647	18.138.647
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	(262)	(408)	546	69
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	(262)	(408)	546	69

*Thanh Vy*

NGUYỄN THANH VY  
 Người Lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH  
 Tổng Giám Đốc  
 TP HCM, ngày 30. Tháng 01 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	16.380.683.502	2.938.772.048
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	9.604.450.340	11.417.069.489
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	27.226.599.489	3.831.364.665
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(36.189.024.409)	5.521.452.935
Chi phí lãi vay	06	642.389.379	104.700.000
Các khoản điều chỉnh khác	07	5.838.834.297	-
<b>3. Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>23.503.932.598</b>	<b>23.813.359.137</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	22.377.346.557	(105.203.604)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(755.481.257)	316.910.599
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	47.272.767.586	28.734.807.811
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(638.222.748)	934.080.055
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh.	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.276.482.256)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.297.288.996)	(1.866.671.786)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(70.000.000) -	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>85.116.571.484</b>	<b>51.827.282.212</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.521.230.439)	(2.144.354.074)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(29.300.000.000)	(290.525.182)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	26.108.341.728	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(41.389.500.000)	(74.650.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	44.200.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	94.704.846	328.409.646
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(46.007.683.865)</b>	<b>(32.556.469.610)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	100.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(15.584.319.506)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(11.437.278.150)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(15.484.319.506)</b>	<b>(11.437.278.150)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>23.624.568.113</b>	<b>7.833.534.452</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>25.990.804.590</b>	<b>18.157.270.138</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	0
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>49.615.372.703</b>	<b>25.990.804.590</b>

*Thanh Vy*

NGUYỄN THANH VY  
 Người Lập/Kế toán



ĐỖ THỊ KIM OANH  
 Tổng Giám Đốc  
 TP HCM, ngày 30 Tháng 01 năm 2024



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****Công ty**

Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 (“Công ty”) (tên giao dịch đối ngoại là Century 21 Joint Stock Company, C21 JSC) là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300978657 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 10 năm 1997 và các chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 27 tháng 10 năm 2020.

Trụ sở của Công ty đặt tại số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm tài chính này, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng và đầu tư các dự án bất động sản.

Hiện tại, Công ty đang đầu tư trực tiếp các dự án như :

- Dự án khu dân cư với quy mô 6,5 ha tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 – Khu đô thị Nam Sài Gòn (“Dự án Camellia Garden”), thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Bình Thuận;

**Các công ty con**

- Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 80%;
  - Hoạt động chính : khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn Hiệp Tín, Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%;
  - Hoạt động chính : kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim.
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 :
  - Địa chỉ : Thôn 6, xã Lộc Tân, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;
  - Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 99,11%;
  - Hoạt động chính : Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp

Vốn góp vào các công ty con :

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn %	Vốn đã góp 31/12/2023 VND	Vốn góp thừa/(thiếu) so với đăng ký VND
Sao Mai Thế Kỷ 21	50.000.000.000	80	40.000.000.000	-
Hàm Tân Thế Kỷ 21	163.100.000.000	100	163.100.000.000	-
An Việt Thế Kỷ 21	42.800.000.000	99,53	42.465.850.000	-



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

### **Các công ty liên kết chủ yếu**

- Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21
  - Địa chỉ : tổ 16, ấp Long Hiệu, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
  - Hoạt động chính : đang triển khai phát triển khu du lịch sinh thái.
- Công Ty Cổ Phần Schengen Invest
  - Địa chỉ : 63 Phạm Ngọc thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM
  - Hoạt động chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con là 189 người (31 tháng 12 năm 2022 là 186 người).

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Năm tài chính được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Các điều chỉnh cần thiết được lập để đảm bảo sự nhất quán trong việc áp dụng các chính sách kế toán giữa Công ty mẹ và các công ty con ("tập đoàn").

Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi được trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất kể từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán đi khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các giao dịch và số dư cũng như các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

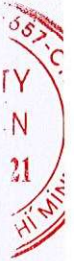
Lợi ích của các nhà đầu tư khác trong tổng vốn chủ sở hữu tại các công ty con cũng như trong kết quả hoạt động kinh doanh trong năm được phản ánh trên khoản mục "Lợi ích của cổ đông không kiểm soát" trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng.

Công ty con là công ty chịu sự kiểm soát bởi tập đoàn trên phương diện tài chính và chính sách hoạt động, thường được thể hiện qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con. Công ty con được hợp nhất kể từ ngày việc kiểm soát được chuyển cho tập đoàn và được loại trừ khỏi việc hợp nhất khi quyền kiểm soát chấm dứt.

Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào các Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty và các công ty con.

Các công ty con được hợp nhất bao gồm :

- Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21
- Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21





*Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể thông qua việc tham gia vào quyết định các chính sách về tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư, nhưng không kiểm soát hoạt động của công ty đó.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản góp vốn liên kết trình bày trong bảng cân đối kế toán theo phương pháp giá gốc đã được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết trong năm được thể hiện tại khoản mục "Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên kết.

Công ty dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/lỗ từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại ngày báo cáo.

#### **3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài VND được chuyển đổi thành VND theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Các khoản tài sản bằng tiền và nợ có gốc ngoại tệ vào ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi sang VND theo tỷ giá ngân hàng công bố tại ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **3.4 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Đối với nguyên vật liệu, hàng hóa : áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên và giá vốn chủ yếu được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.



Chi phí sản xuất kinh doanh ngắn hạn là chi phí chăm sóc vườn trà ngoài vụ, chủ yếu bao gồm chi phí nhân công, phân bón và các chi phí có liên quan.

Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn là chi phí đầu tư xây dựng dự án, chủ yếu bao gồm chi phí đền bù giải tỏa, chuyển quyền sử dụng đất và các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng.

Dự phòng hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá nguyên vật liệu, chi phí đầu tư xây dựng dự án, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 3.5 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm khoản đầu tư có thời hạn đáo hạn trong vòng hoặc không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo. Các khoản đầu tư ngắn hạn được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào đơn vị khác mà tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hay ảnh hưởng đáng kể. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của tập đoàn trong các tổ chức kinh tế này.

### 3.6 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

#### Tài sản cố định hữu hình

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 30 năm
Máy móc thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Vườn cây lâu năm	10 - 15 năm
Tài sản cố định khác	5 - 18 năm

#### Tài sản vô hình:

Chi phí đền bù giải tỏa	20 – 23 năm
Chi phí lập hồ sơ xin giấy phép mở bùn	Theo thời gian được cấp phép khai thác
Giá trị thương quyền mỏ nước khoáng	16 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn trên GCN QSD đất
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao





**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí phải bỏ ra tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính như sau :

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 25 năm
Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài	Không trích khấu hao

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

**Chi phí xây dựng công trình**

Chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành được ghi nhận như chi phí xây dựng cơ bản dở dang và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng.

**Vườn cây**

Vườn cây lâu năm (trà ) trong giai đoạn đầu tư bao gồm chi phí nhân công, phân bón, cây giống và các chi phí khác có liên quan được ghi nhận như chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chưa trích khấu hao cho đến khi vườn cây được đưa vào khai thác.

Giá gốc của vườn cây khi đưa vào khai thác được xác định bằng tổng chi phí đầu tư cho vườn cây và được ghi nhận vào tài sản cố định. Khi thanh lý vườn cây, phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại của vườn cây được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Vườn cây được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khai thác ước tính như sau .

Vườn trà	10 năm
----------	--------

**3.9 Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm chi phí cải tạo công trình phục vụ khách tham quan, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, phí cấp quyền khai thác khoáng sản, tiền chi trả cho việc đền bù/ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng khu tắm bùn và tiền sử dụng đất; được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian trả trước hoặc khoảng thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí như sau:

Chi phí cải tạo các công trình phục vụ khách tham quan	2 – 3 năm
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	8 - 26 năm
Chi phí đền bù/ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng khu tắm bùn	Theo thời hạn được sử dụng - 50 năm
Tiền sử dụng đất	Theo thời hạn thuê - đến ngày 5 tháng 6 năm 2058





### 3.10 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị đã phân bổ. Lợi thế thương mại được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản và nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện giao dịch đầu tư. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo đường thẳng vào chi phí trong thời gian 5 năm.

### 3.11 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

### 3.12 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là một kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể dẫn tới sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán được Công ty ước tính dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa bảo hành của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

### 3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có khai thác kinh doanh cao ốc văn phòng Tuổi Trẻ (cao ốc Yoco) tại số 41 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cao ốc mà Công ty và cơ quan Báo Tuổi Trẻ cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh, dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty; tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50:50; lợi nhuận sau thuế từ hoạt động cho thuê văn phòng và sau phân phối quỹ dự trữ bắt buộc và khen thưởng phúc lợi được chia đều cho 2 bên.

Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hợp tác kinh doanh dự án khu dân cư Camellia Garden, với tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40% và 60%. Theo thỏa thuận, dự án hợp tác này dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chia theo tỷ lệ góp vốn như trên.

Kế toán đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới sự kiểm soát và điều hành bởi Công ty như sau :

- Khoản vốn góp mà Công ty nhận được từ các đối tác được ghi nhận và trình bày trong khoản mục "Phải trả khác dài hạn" trên Bảng cân đối kế toán, trong trường hợp nếu khoản vốn góp phải hoàn trả cho đối tác trong 12 tháng tới được trình bày như khoản Phải trả ngắn hạn khác trên Bảng cân đối kế toán.
- Toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động từ hợp tác kinh doanh này được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Khoản lợi nhuận chia cho các đối tác từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như một khoản Chi phí tài chính.

### 3.14 Trích lập các quỹ

*Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ*

Theo Điều lệ của Công ty, lợi nhuận sau thuế sẽ được trích lập các quỹ: Quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích 5% lợi nhuận sau thuế;).

*Trên báo cáo tài chính hợp nhất*

Các quỹ được trích lập theo Điều lệ như trên, riêng phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát đối với quỹ thuộc vốn chủ sở hữu (như quỹ đầu tư phát triển) trên báo cáo tài chính của công ty con được ghi nhận vào giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát.



### 3.15 Doanh thu

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ được cung cấp và kết quả được xác định một cách đáng tin cậy.

#### *Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn*

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

### 3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

#### *Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế, riêng Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21 hiện đang được áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 10%.

### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu là khoản lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu là lãi trên cổ phiếu có tính đến tác động của công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của cổ đông công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) và các khoản



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

điều chỉnh khác (nếu có), chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm.

**3.18 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**3.19 Các bên có liên quan**

Các bên được xem là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

Các Công ty sau đây được xem là các bên có liên quan :

Công ty/cá nhân	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Việt Nam	Công ty liên kết
Công Ty Cổ Phần Schengen Invest	Việt Nam	Công ty liên kết

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Tiền mặt tồn quỹ	239.870.439	215.680.443
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.346.583.546	15.275.124.147
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	20.028.918.718	10.500.000.000
	<b>49.615.372.703</b>	<b>25.990.804.590</b>

Chi tiết tiền và các khoản tương đương tiền theo nguyên tệ bao gồm:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
VND	49.615.372.703	49.615.372.703	25.990.804.590	25.990.804.590
USD				
		<b>49.615.372.703</b>		<b>25.990.804.590</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	26.511.628.219	8.070.592.037
	<u>26.511.628.219</u>	<u>8.070.592.037</u>

**Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	(a) 267.540.789.056	235.960.225.567
Đầu tư dài hạn khác	(b) 27.377.500.000	27.377.500.000
	<u>294.918.289.056</u>	<u>263.337.725.567</u>
<i>Dự phòng:</i>		
Đầu tư dài hạn khác	(c) (12.288.126.302)	(11.534.041.506)
	<u>(12.288.126.302)</u>	<u>(11.534.041.506)</u>
	<u>282.630.162.754</u>	<u>251.803.684.061</u>

(a) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

	31/12/2023		31/12/2022	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị đầu tư VND
Tân Uyên	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Schengen Invest	266.873.367.077	284.139.500.000	235.291.509.347	242.750.000.000
Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	667.421.979	800.000.000	668.716.220	800.000.000
	<u>267.540.789.056</u>	<u>299.939.500.000</u>	<u>235.960.225.567</u>	<u>258.550.000.000</u>

Biến động đầu tư dài hạn vào các công ty liên kết trong năm như sau :

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	235.960.225.567	169.432.260.865
Tăng trong năm	41.389.500.000	72.750.000.000
Tăng/Giảm dự phòng trong năm	(9.808.936.511)	(6.222.035.298)
Số dư cuối năm	<u>267.540.789.056</u>	<u>235.960.225.567</u>

009  
ÔNG  
Ổ PH  
HỆ K  
P. H



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

## (b) Các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/012/2023		31/12/2022	
	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Viễn Đông</b>	5%	6.750.000.000	5%	6.750.000.000
- Địa chỉ : TP. Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : Mua bán, kinh doanh chứng khoán.				
- Tình hình hoạt động : Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng.				
<b>Công ty TNHH MTV Đào Ngọc Thế Kỳ 21</b>	15%	9.300.000.000	15%	9.300.000.000
- Địa chỉ : Số 76A, đường 30/04. khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang				
- Tình hình hoạt động: dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tua du lịch				
<b>Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỳ 21 ("CAD") :</b>	18,65%	11.190.000.000	18,65%	11.190.000.000
- Địa chỉ : Số 41 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh				
- Hoạt động chính : phát triển các dự án nông nghiệp				
<b>Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trân</b>	0.5%	137.500.000	0.5%	137.500.000
- Địa chỉ : Ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh				
- Địa chỉ : Ấp Sóc Mới, xã Long Sơn, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh				
- Hoạt động chính : Trồng trọt, chăn nuôi, khai thác gỗ, thủy sản biển, bán buôn nông, lâm thủy sản				
		<b>27.377.500.000</b>		<b>27.377.500.000</b>

## (c) Tình hình biến động của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau :

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	11.534.041.506	11.253.247.115
Tăng trong năm	754.084.796	280.794.391
Số dư cuối năm	<b>12.288.126.302</b>	<b>11.534.041.506</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.3 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu khách hàng thuê văn phòng, thuê mặt bằng	633.409.219	974.607.796
Phải thu dịch vụ tắm khoáng nóng	239.280.141	307.552.199
Phải thu tiền dịch vụ tiền phòng, nhà hàng	7.539.000	7.539.000
Phải thu tiền bán sản phẩm nông nghiệp	880.228.360	1.289.698.995
	<u>880.228.360</u>	<u>1.289.698.995</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu các khách hàng mua nhà tại dự án Camellia Garden	36.166.093.916	36.166.093.916
	<u>36.166.093.916</u>	<u>36.166.093.916</u>

**4.4 Ứng trước cho người bán**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Công đoàn báo Tuổi Trẻ (a)	4.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu đặt cọc (b)	112.800.000.000	78.800.000.000
Khác	1.487.304.182	1.528.767.869
	<u>118.287.304.182</u>	<u>84.328.767.869</u>

(a) Khoản ứng trước cho Công đoàn báo Tuổi Trẻ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất tại phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Nhà ở thương mại theo Biên bản thỏa thuận ngày 18 tháng 4 năm 2016.

(b) Đây là khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án đất tại Bình Thạnh – TP.HCM

**4.5 Phải thu về cho vay**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	4.374.739.720	4.374.739.720
	<u>4.374.739.720</u>	<u>4.374.739.720</u>

Khoản cho vay dài hạn trong đó:

+ 3,9 tỷ VND là khoản phải thu ông Thân Trọng Việt theo hợp đồng cho vay số 134/HĐ-2017 ngày 20 tháng 10 năm 2017, với lãi suất hiện đang áp dụng là 5,5%/năm tổng số tiền cho vay tối đa là 6 tỷ VND, khoản này đã quá hạn thanh toán

+ 474.739.720 VND là khoản cho Công Ty Cổ Phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trân vay theo hợp đồng số 24/02/2020/TT-C21 ngày 02 tháng 12 năm 2020 và phụ lục bổ sung ngày 01 tháng 12 năm 2021 trong thời hạn 36 tháng với tổng số tiền cho vay tối đa là 1.000.000.000 VND



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.6 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu người lao động	279.067.500	334.067.500
Phải thu tạm ứng	5.927.920.146	5.844.940.146
Ông Đỗ Đình Dũng (a)	664.941.000	700.591.000
Lãi dự thu	1.292.695.886	1.078.195.887
Phải thu khác	3.560.710.266	2.859.657.675
	<b>11.725.334.798</b>	<b>10.817.452.208</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ nước khoáng, mỏ bùn	464.795.074	400.361.997
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh		
<i>Trong đó :</i>		
- Hợp tác đầu tư (b)	-	33.134.259.842
- Khoản hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng (c)	829.080.000	829.080.000
- Phải thu hợp tác đầu tư (d)	32.954.200.000	52.954.200.000
- Phải thu khác (e)	68.688.855.000	68.688.855.000
- Ký quỹ dài hạn	18.500.000	18.500.000
	<b>102.955.430.074</b>	<b>156.025.256.839</b>

- (a) Đây là khoản phải thu ông Dũng liên quan khoản tiền đền bù giá trị tài nguyên rừng bị thiệt hại tại Công ty An Việt Thế Kỷ 21.
- (b) Đây là khoản hợp tác, liên doanh với các đối tác cá nhân, doanh nghiệp để cùng phân chia lợi nhuận cố định hoặc theo hiệu quả kinh doanh hợp tác sau khoảng thời gian hợp tác.
- (c) Đây là khoản ủy thác đầu tư hợp tác đầu tư với ông Lâm Sơn Hoàng để phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà vườn kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- (d) Hợp đồng hợp tác với Công ty Schengen Invest để phát triển đầu tư
- (e) Đây là khoản hợp tác đầu tư để phát triển dự án và quỹ đất ở Nhơn Trạch.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.7 Nợ quá hạn và Dự phòng phải thu khó đòi**

	31/12/2023		31/12/2022	
	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND	Số dư nợ quá hạn VND	Đã lập dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.148.109.275</b>	<b>(5.678.109.275)</b>	<b>6.148.109.275</b>	<b>(4.738.109.275)</b>
- Phải thu khách hàng	7.539.000	(7.539.000)	7.539.000	(7.539.000)
- Trả trước cho người bán	410.241.044	(410.241.044)	410.241.044	(410.241.044)
- Phải thu khác	4.700.000.000	(4.230.000.000)	4.700.000.000	(3.290.000.000)
- Phải thu tạm ứng:	1.030.329.231	(1.030.329.231)	1.030.329.231	(1.030.329.231)
<b>Dài Hạn</b>	<b>3.900.000.000</b>	<b>(2.730.000.000)</b>	<b>3.900.000.000</b>	<b>(1.170.000.000)</b>
- Phải thu về cho vay dài hạn	3.900.000.000	(2.730.000.000)	3.900.000.000	(1.170.000.000)
	<b>10.048.109.275</b>	<b>(8.408.109.275)</b>	<b>10.048.109.275</b>	<b>(5.908.109.275)</b>

Tình hình biến động của dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi như sau :

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	5.908.109.275	2.357.539.000
Trích lập dự phòng	2.500.000.000	3.550.570.275
Số dư cuối năm	<b>8.408.109.275</b>	<b>5.908.109.275</b>

**4.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Nguyên vật liệu	296.132.034	451.601.385
Công cụ, dụng cụ	93.245.056	104.957.897
Hàng hóa	113.638.561	162.529.064
	<b>503.015.651</b>	<b>719.088.346</b>

**4.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí trả trước khác	228.983.092	79.183.630
	<b>228.983.092</b>	<b>79.183.630</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.041.517.248	1.093.595.209
Tiền sử dụng đất (*)	9.073.302.084	9.302.040.792
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	2.754.592.055	1.985.352.100
	<b>12.869.411.387</b>	<b>12.380.988.101</b>

(\*) Là tiền chi trả cho việc đền bù/ chuyển nhượng để có được quyền sử dụng đất tại tổ 15, Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang để mở rộng khu tắm bùn tại Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21; đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, công ty này chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ cơ quan nhà nước cơ quan có thẩm quyền.



**4.9 Chi phí trả trước (tiếp theo)**

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	12.380.988.101	13.288.621.716
Tăng trong năm	1.543.778.893	499.292.581
Phân bổ vào chi phí trong năm	<u>(1.055.355.607)</u>	<u>(1.406.926.196)</u>
Số dư cuối năm	<u><b>12.869.411.387</b></u>	<u><b>12.380.988.101</b></u>

35)  
Y  
N  
21  
H



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.10** Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>							
Vào ngày 01/01/2023	128.349.963.374	16.330.469.435	6.617.929.382	899.765.299	12.708.068.516	14.549.425.647	179.455.621.653
Tăng do mua mới	3.745.913.307	204.130.370		69.170.000			4.019.213.677
Vào ngày 31/12/2023	132.095.876.681	16.534.599.805	6.617.929.382	968.935.299	12.708.068.516	14.549.425.647	183.474.835.330
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Vào ngày 01/01/2023	97.792.551.756	9.683.157.457	5.593.881.067	656.632.051	9.270.181.511	11.193.723.333	134.190.127.175
Khấu hao trong năm	5.019.616.851	715.784.947	508.550.676	69.829.314	914.826.896	1.252.604.379	8.481.213.063
Vào ngày 31/12/2023	102.812.168.607	10.398.942.404	6.102.431.743	726.461.365	10.185.008.407	12.446.327.712	142.671.340.238
<b>Giá trị còn lại</b>							
Vào ngày 01/01/2023	30.557.411.618	6.647.311.978	1.024.048.315	243.133.248	3.437.887.005	3.355.702.314	45.265.494.478
Vào ngày 31/12/2023	29.283.708.074	6.135.657.401	515.497.639	242.473.934	2.523.060.109	2.103.097.935	40.803.495.092



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.11** Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm kế toán VND	Chi phí đền bù giải tòa VND	Quyền sử dụng đất VND	Phí giấy phép khai thác mỏ bùn VND	CP thương quyền mỏ nước khoáng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Vào ngày 01/01/2023	251.942.840	5.577.364.102	10.207.370.600	3.379.101.137	400.000.000	19.815.778.679
Vào ngày 31/12/2023	<b>251.942.840</b>	<b>5.577.364.102</b>	<b>10.207.370.600</b>	<b>3.379.101.137</b>	<b>400.000.000</b>	<b>19.815.778.679</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Vào ngày 01/01/2023	251.942.840	5.577.364.102	1.629.364.897	721.419.352	400.000.000	8.580.091.191
Khấu hao trong năm		-	543.121.632	123.833.472		666.955.104
Vào ngày 31/12/2023	<b>251.942.840</b>	<b>5.577.364.102</b>	<b>2.172.486.529</b>	<b>845.252.824</b>	<b>400.000.000</b>	<b>9.247.046.295</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Vào ngày 01/01/2023	-	-	8.578.005.703	2.657.681.785	-	11.235.687.488
Vào ngày 31/12/2023	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.034.884.071</b>	<b>2.533.848.313</b>	<b>-</b>	<b>10.568.732.384</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.12 Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (Cao ốc Yoco) VND	Nhà cửa, vật kiến trúc (Cao ốc Yoco) VND	Chung cư Ung Văn Khiêm (Tầng hầm và trệt) VND	Cộng  VND
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 01/01/2023	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	<b>38.102.379.801</b>
Vào ngày 31/12/2023	2.933.909.250	27.863.832.717	7.304.637.834	<b>38.102.379.801</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Vào ngày 01/01/2023	782.375.799	26.993.631.681	4.577.573.072	<b>32.353.580.552</b>
Khấu hao trong kỳ	-	164.096.657	292.185.516	<b>456.282.173</b>
Vào ngày 31/12/2023	782.375.799	27.157.728.338	4.869.758.588	<b>32.809.862.725</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 01/01/2023	<b>2.151.533.451</b>	<b>870.201.036</b>	<b>2.727.064.762</b>	<b>5.748.799.249</b>
Vào ngày 31/12/2023	<b>2.151.533.451</b>	<b>706.104.379</b>	<b>2.434.879.246</b>	<b>5.292.517.076</b>

**4.13 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Chi phí đầu tư dự án:	142.958.573.566	141.987.019.614
	<b>142.958.573.566</b>	<b>141.987.019.614</b>

**4.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	4.767.405.238	3.068.331.164
Giảm trong kỳ	(2.314.056.868)	1.699.074.074
Số dư cuối năm	<b>2.453.348.370</b>	<b>4.767.405.238</b>

0097

ÔNG  
Ổ PH  
IẾ KỶ

HỒ C



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ/(chịu thuế) :		
- Chi phí trích trước	2.441.680.837	2.441.680.837
- Chi phí khấu hao	656.165.190	656.165.190
- Doanh thu chưa thực hiện	2.832.715.636	
	<u>5.930.561.663</u>	<u>3.097.846.027</u>

Thuế suất thuế TNDN được sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau :

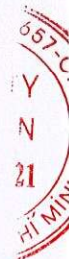
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số dư đầu năm	3.097.846.027	3.005.792.021
Ghi nhận (chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	2.832.715.636	92.054.006
Số dư cuối năm	<u>5.930.561.663</u>	<u>3.097.846.027</u>

**4.16 Phải trả người bán**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Phải trả người bán		
- Công ty TNHH TMDV Công Ân	4.700.000.000	4.700.000.000
- Các khách hàng khác	1.325.185.726	845.016.208
	<u>6.025.185.726</u>	<u>5.545.016.208</u>

**4.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
- Người mua trả tiền trước	4.349.851.218	139.824.589
	<u>4.349.851.218</u>	<u>139.824.589</u>





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.18 Thuế**

**Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ**

	Từ 01/01/2023 Đến 31/12/2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	675.547.668	1.481.257.240
Phát sinh trong năm:		
- Thuế GTGT được khấu trừ	1.514.015.813	1.149.897.145
- Thuế GTGT đã khấu trừ	(1.468.873.513)	(1.955.606.717)
Số dư cuối năm	<u>720.689.968</u>	<u>675.547.668</u>

**Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Vào ngày 01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Vào ngày 31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	155.952.500	7.109.669.417	(6.852.797.830)	412.824087
Thuế thu nhập doanh nghiệp	550.235.663	16.469.896.469	(13.636.749.482)	3.383.382.650
Thuế thu nhập cá nhân	113.406.794	594.174.039	(665.756.511)	41.824.322
Thuế tài nguyên	43.400.000	542.278.000	(538.500.200)	47.177.800
Lệ phí môn bài		12.000.000	(12.000.000)	-
Bồi thường giá trị tài nguyên rừng	35.650.000	-	-	35.650.000
Các khoản phải nộp khác	263.880.681	980.147.295	(980.245.360)	263.782.616
Cộng	<u>1.162.525.638</u>	<u>25.726.165.220</u>	<u>(22.739.699.383)</u>	<u>4.148.991.475</u>
Trong đó				
Phải thu	(2.444.569)			(2.408.368)
Phải nộp	<u>1.164.970.207</u>			<u>4.151.399.843</u>

**4.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Giá vốn trích trước và các chi phí phải trả khác – dự án Camellia Garden	<u>37.812.516.337</u>	<u>37.329.504.616</u>
	<u>37.812.516.337</u>	<u>37.329.504.616</u>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.20 Phải trả khác**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh phải trả	4.437.064.180	3.828.631.477
Khách hàng đặt cọc cho các Hợp đồng đầu tư thuộc dự án Camellia Garden	42.093.915.500	40.746.415.500
Phí bảo trì thu hộ - dự án Camellia Garden	7.238.835.944	7.190.407.564
Cổ tức phải trả	1.085.184.820	1.210.944.605
Kinh phí công đoàn và Bảo hiểm xã hội	198.456.023	194.881.492
Phải trả ông Đỗ Đình Dũng	2.689.732.550	2.689.732.550
Khoản đặt cọc (a)	22.619.341	2.000.000.000
Các khoản phải trả khác	22.619.341	565.923.760
	<b>57.765.808.358</b>	<b>58.426.936.948</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền khách hàng đặt cọc	8.850.588.440	7.877.102.436
Nhận góp vốn liên doanh cao ốc Yoco của Báo Tuổi Trẻ	14.334.529.046	14.334.529.046
Nhận tiền của Công ty Nam Long hợp tác đầu tư dự án 9B7 khu đô thị Nam Sài Gòn	4.293.801.350	4.293.801.350
Nhận thanh toán đợt 1 (b)	36.500.000.000	29.500.000.000
Phải trả khác	-	419.000.000
	<b>63.978.918.836</b>	<b>56.424.432.832</b>

Phí bảo trì Dự án Camellia Garden được thu từ các khách hàng mua nhà và đã được bàn giao nhà; và sẽ được chuyển giao về Ban quản trị khu dân cư sau này. Hiện tại, khoản tiền từ thu hộ này đang được Công ty duy trì trong tài khoản tiền gửi ngân hàng.

(a) Đây là khoản đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền phát triển Dự án Khu du lịch Mũi Đá

(b) Đây là khoản nhận thanh toán đợt 1 chuyển nhượng quyền hợp tác dự án đất nhơn trạch

**4.21 Dự phòng phải trả**

Đây là khoản dự phòng chi phí bảo hành các căn nhà đã bán tại dự án Camellia theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán đã ký kết.

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Dự phòng bảo lãnh các căn nhà đã bán tại dự án Camellia	749.999.988	749.999.988
	<b>749.999.988</b>	<b>749.999.988</b>

**4.22 Quỹ khen thưởng và phúc lợi ("KTPL")**

	Từ 01/01/2023 Đến 31/12/2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	6.521.785.207	7.139.570.696
Trong năm :		
Trích lập quỹ từ lợi nhuận/ thuộc công ty mẹ	1.438.129.283	236.478.677
Sử dụng quỹ	(867.214.166)	(854.264.166)
Số dư cuối năm	<b>7.092.700.324</b>	<b>6.521.785.207</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.23 Vốn chủ sở hữu**

**a) Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu và các quỹ**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2022	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	251.404.727.696	1.574.177.349	643.917.067.366
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(2.957.646.808)	156.926.252	(2.800.720.556)
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(13.832.812)	-	(13.832.812)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(7.255.458.800)	-	(7.255.458.800)
Chi thường HDDQT 2021	-	-	-	-	-	(36.003.137)	-	(36.003.137)
Điều chỉnh do tăng thêm phần sở hữu tại Công Ty con	-	-	-	-	-	(4.569.219.412)	(3.130.780.588)	(7.700.000.000)
Hồi tố số dư đầu kỳ	-	-	-	-	-	4.230.271.443	-	4.230.271.443
<b>Số dư 31/12/2022</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>155.800.315.462</b>	<b>32.470.000.000</b>	<b>(25.666.224.588)</b>	<b>34.970.361.447</b>	<b>240.802.838.170</b>	<b>(1.399.676.987)</b>	<b>630.341.323.504</b>
<b>Năm nay</b>								
Số dư 01/01/2023	193.363.710.000	155.800.315.462	32.470.000.000	(25.666.224.588)	34.970.361.447	240.802.838.170	(1.399.676.987)	630.341.323.504
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	11.195.173.436	2.887.789.719	14.082.963.155
Trích lập quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(1.438.129.283)	-	(1.438.129.283)
Điều chỉnh do giảm phần sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	5.838.834.297	-	5.838.834.297
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>193.363.710.000</b>	<b>155.800.315.462</b>	<b>32.470.000.000</b>	<b>(25.666.224.588)</b>	<b>34.970.361.447</b>	<b>256.398.716.620</b>	<b>1.488.112.732</b>	<b>648.824.991.673</b>

Vốn cổ phần : Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 193.363.710.000 VND, chia thành 19.336.371 cổ phần.





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21 VÀ CÁC CÔNG TY CON  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4.23 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**b) Cổ phiếu**

-	31/12/2023	31/12/2022
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	19.336.371	19.336.371
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(1.197.724)	(1.197.724)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.138.647	18.138.647
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 VND	10.000 VND
-		
Cổ phiếu ưu đãi : không có		

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Doanh thu thuần**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản khác	32.967.317.088	30.376.479.633
Doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn	35.297.824.536	21.857.542.147
Doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	6.967.309.944	15.489.584.268
	<u>75.232.451.568</u>	<u>67.723.606.048</u>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	(124.485.725)	
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>75.107.965.843</u>	<u>67.723.606.048</u>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản khác	8.374.383.976	7.921.844.729
Giá vốn dịch vụ tắm khoáng và bùn	10.084.022.483	9.662.720.117
Giá vốn dịch vụ cho thuê phòng nghỉ, ăn uống	12.358.050.942	13.277.244.688
	<u>30.816.457.401</u>	<u>30.861.809.534</u>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.3	Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
		đến 31/12/2023	đến 31/12/2022
		VND	VND
	Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	1.363.378.329	700.582.363
	Lãi được chia từ hợp tác		6.500.000.000
	Lãi do chuyển nhượng đầu tư	14.997.587.521	
		<b>16.360.965.850</b>	<b>7.200.582.363</b>
5.4	Chi phí tài chính	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
		đến 31/12/2023	đến 31/12/2022
		VND	VND
	Phần lợi nhuận chia cho các bên hợp tác kinh doanh	8.738.425.890	8.258.142.814
	Chi phí tài chính khác	754.084.796	385.494.390
		<b>9.492.510.686</b>	<b>8.643.637.204</b>
5.5	Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
		đến 31/12/2023	đến 31/12/2022
		VND	VND
	Chi phí nhân viên	1.689.760.435	1.639.116.351
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.394.408.352	1.408.659.282
	Chi phí hoa hồng	213.827.224	600.029.922
	Các chi phí khác	1.887.149.440	1.754.959.469
		<b>5.185.145.451</b>	<b>5.402.765.024</b>
5.6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
		đến 31/12/2023	đến 31/12/2022
		VND	VND
	Chi phí nhân viên	10.979.271.937	11.125.330.456
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.355.025.485	2.358.095.365
	Chi phí thuế, lệ phí	1.872.293.994	1.777.905.759
	Các chi phí khác	4.852.090.224	6.385.426.132
		<b>20.058.681.640</b>	<b>21.646.757.712</b>
5.7	Lợi nhuận khác	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
		đến 31/12/2023	đến 31/12/2022
		VND	VND
	Thu khác	659.929.416	1.020.971.557
	Chi khác	(386.445.918)	(229.383.148)
		<b>273.483.498</b>	<b>791.588.409</b>

100  
 TỶ  
 AN  
 21  
 CHỈ



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.130.435.983	1.286.575.296
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(2.832.715.636)	
	<b>2.297.720.347</b>	<b>1.286.575.296</b>

**5.9 Lãi trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	11.195.173.436	1.495.270.500
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(1.292.767.807)	(236.478.677)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.138.647	18.138.647
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	546	69

**6. CÁC THÔNG TIN KHÁC****6.1. Giao dịch và số dư với các bên có liên quan**

Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên có liên quan như sau :

Bên liên quan/Nội dung giao dịch	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21</b>		
Lãi cho vay	642.389.379	642.389.379
Tặng vốn	20.800.000.000	9.700.000.000
Thu tiền cho vay+lãi vay	19.076.801.762	
<b>Công Ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21</b>		
Tặng vốn	35.000.000.000	55.000.000.000
<b>Công Ty CP Schengen Invest</b>		
Tặng vốn	41.389.500.000	72.750.000.000
Nhận đặt cọc	7.000.000.000	29.500.000.000
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh		12.300.000.000
Thu tiền hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	5.883.800.000
Thu tiền chuyển nhượng phần vốn góp	35.000.000.000	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

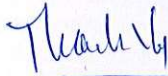
Cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Số dư phải thu với các bên có liên quan như sau :**

Bên liên quan/Nội dung số dư	31/12/2023 VND	01/01/2022 VND
<b>Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21</b>		
Cho vay	0	14.800.319.506
Lãi vay phải thu	0	3.634.092.877
<b>Công Ty CP Schengen Invest</b>		
Nhận đặt cọc	36.500.000.000	29.500.000.000
Phải thu hợp tác kinh doanh	32.954.200.000	52.954.200.000

**6.2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



**NGUYỄN THANH VY**  
Người Lập/Kế toán



**ĐỖ THỊ KIM OANH**  
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 Tháng 01 năm 2024